

COMUNE DI CAIRATE
PROGETTO PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
VIA COMO – VIA PALERMO – VIA BERGAMO

LO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento è ubicata nella frazione di Bolladello, è delimitata dalla via Como, dalla via Palermo e dalla via Bergamo ed è individuata dai seguenti mappali:

1. di proprietà del Sig. SCANDROGLIO ORESTE: immobili individuati all'Agenzia del Territorio di Varese come segue:

Comune di Cairate, sezione censuaria di Bolladello, Foglio n. 8, mappali:

- mappale n. 3799 – seminativo arborato – classe 2 – superficie are 13,40 – R.D. € 8,30 – R.A. € 7,61;
- mappale n. 3801 – seminativo arborato – classe 2 – superficie are 5,00 – R.D. € 3,10 – R.A. € 2,84;

2. di proprietà del Sig. FARE' CARLO: immobili individuati all'U.T.E di Varese come segue:

Comune di Cairate, sezione censuaria di Bolladello, Foglio n. 8, mappale:

- mappale n. 3797 – seminativo arborato – classe 2 – superficie are 15,90 – R.D. € 9,85 – R.A. € 9,03;

3. di proprietà della Sig. ra TENCONI LUCIANA: immobili individuati all'U.T.E di Varese come segue:

Comune di Cairate, sezione censuaria di Bolladello, Foglio n. 8, mappale:

- mappale n. 2246 – seminativo arborato – classe 2 – superficie are 13,80 – R.D. € 8,55 – R.A. € 7,84, in ragione di 1/2;

4. di proprietà della Sig. ra TENCONI MARIA TERESA: immobili individuati all'U.T.E di Varese come segue:

Comune di Cairate, sezione censuaria di Bolladello, Foglio n. 8, mappale:

- mappale n. 2246 – seminativo arborato – classe 2 – superficie are 13,80 – R.D. € 8,55 – R.A. € 7,84, in ragione di ½.

La superficie catastale dell'intera area è pari a mq. 4810, mentre, come si evince dall'elaborato grafico Tav. 04, l'area di proprietà oggetto del Piano Integrato di Intervento ha una superficie reale misurata pari a mq. 5154,97.

Tale area confina a nord con la strada provinciale di via Como, a sud con la strada via Bergamo, a est con la strada comunale di via Palermo e a ovest con i mappali n. 2245 – 2365 – 2366.

Su detta area era già stato approvato dall'Amministrazione Comunale di Cairate con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11.02.2008 un Piano Integrato di Intervento, ora decaduto. Pertanto secondo il Piano Regolatore Generale i suddetti immobili sono classificati in parte all'interno della zona "F2 – Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" (si precisa che comunque il vincolo è decaduto) ed in parte a strada (via Bergamo).

Si precisa che i mappali n. 3798-3800-3802, con una superficie complessiva catastale di mq. 1470, come previsto dal precedente P.I.I. e conseguentemente alla realizzazione della nuova rotatoria di via Como, sono già stati ceduti all'Amministrazione Provinciale di Varese.

Una ulteriore porzione dell'area di proprietà verrà ceduta all'Amministrazione Comunale per permettere la regolarizzazione dell'area già occupata dalla via Bergamo nonché l'ampliamento della stessa e per la realizzazione della continuazione del marciapiede su via Como. La superficie delle aree da cedere gratuitamente al Comune di Cairate è pari a circa mq. 552,74.

La rimanente superficie di proprietà pari a circa mq. 4602,23 (superficie reale misurata) costituisce l'area utilizzabile per l'edificazione.

Attualmente tale area si presenta come un vuoto all'interno di un tessuto edilizio in gran parte formato e costituito da singole unità abitative e da manufatti industriali di piccole/medie dimensioni. Si tratta di un tessuto urbano formatosi negli anni sessanta in modo spontaneo e abbastanza disordinato, senza alcun punto significativo e rilevante che qualifichi la principale strada di Accesso al Comune.

In tale contesto, i tracciati stradali assumono funzione ordinatrice dell'intorno urbano: la via Como è il tracciato preferenziale per il collegamento est-ovest, da Cassano Magnano a Tradate; la via Palermo, ortogonale a via Como, si innesta con questa in corrispondenza della rotatoria realizzata dall'Amministrazione Provinciale e costituisce il tracciato preferenziale per il collegamento con la zona industriale; infine la via Bergamo, ortogonale a via Palermo e attualmente sterrata, racchiude l'area oggetto dell'intervento.

Lo stato di fatto sopra descritto si evince nella documentazione fotografica contenuta in Tav. 03.

L'area attualmente è incolta e non utilizzata ai fini agricoli.

CRITERI DI PROGETTAZIONE E PROCEDURE DI APPROVAZIONE

Il Piano Integrato di Intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale/direzionale e residenziale la cui conformazione in pianta permette di enfatizzare l'area ad esso antistante. Sul perimetro di detta area sono disposte aree a verde piantumato che valorizzano l'intervento.

Concepito in questo modo, l'intervento si presenta come occasione importante per connotare qualitativamente una porzione di tessuto urbano.

La procedura di approvazione del Piano Integrato di Intervento è quella prevista dagli art. n. 87-88-89-90-91-92-93 della L.R. n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., rispetta quanto previsto dalla Circolare esemplificativa sui P.I.I. di cui al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Ordinaria n. 31 del 02.08.1999 e D.G.R. del 06.05.2009 n. VIII/9413 e quanto previsto dal Documento di Inquadramento del Comune di Cairate, approvato con Deliberazione n. 18 del 28.03.2007.

Nell'ipotesi progettuale, documentata negli elaborati grafici, si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- ✓ la qualità del progetto;
- ✓ la pluralità di destinazioni d'uso e di funzioni;
- ✓ la sinergia tra pubblico e privato, per migliorare l'intera viabilità del comparto e la riqualificazione di un'area posta all'ingresso del comune, nonché per sopperire ad una serie di carenze strutturali e di servizi essenziali per la Frazione di Bolladello.

REQUISITI E PRESUPPOSTI DEL PIANO INTEGRATO

Al fine di disciplinare il contenuto del presente Piano Integrato di Intervento, si ritiene utile precisare che in fase di progettazione sono stati rispettati i seguenti requisiti e presupposti previsti dall'art. 87, comma 2 della L.R. n.12 del 11.03.2005 e quanto previsto al comma 7 dell'art. 25 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e alla D.G.R. n. VIII/9413 del 06.05.2009 (si veda dichiarazione "allegato A"):

a) Il Piano prevede pluralità di destinazioni e di funzioni:

- nell'edificio in progetto si ha la compresenza delle destinazioni commerciale, direzionale e residenziale;
- vengono realizzate e potenziate le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico con i seguenti interventi:
 - la cessione di un'area per la regolarizzazione dell'area già occupata dalla via Bergamo nonché l'ampliamento della stessa;

- la sistemazione di via Bergamo con i relativi sottoservizi quali la rete fognaria, la rete idrica, la rete del gas metano, la rete Telecom e la rete ENEL;
- la progettazione di massima di una rotatoria a sud dell'intervento, in corrispondenza dell'incrocio tra la via Palermo, la via Siracusa e la via Pisa;
- si prevede la riqualificazione di un comparto urbano mediante la realizzazione di un edificio intorno al quale si distribuiscono percorsi pedonali e parcheggi, il tutto mitigato da aree a verde piantumato;
- si prevedono la realizzazione di strutture ricreative ed un percorso pedonale che collega via Garibaldi alla chiesa di S. Ambrogio con il cimitero attraverso via S. Giovanni Bosco, opera essenziale e strategica per la riqualificazione dei percorsi ciclo - pedonali nella frazione di Bolladello.
- è già stata ceduta all'Amministrazione Provinciale di Varese una porzione di area di proprietà che ha permesso la realizzazione della rotatoria su via Como, all'incrocio con via Palermo

b) Il Piano prevede l'integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento:

Il Piano comprende la realizzazione e il potenziamento dei servizi primari del comparto:

- la progettazione preliminare della nuova rotatoria a sud del comparto, all'incrocio tra la via Palermo, la via Pisa e la via Siracusa che permette di agevolare il traffico della zona industriale, sia in entrata che in uscita;
- la cessione delle aree (contestuale all'approvazione del precedente P.I.I.) che ha permesso la realizzazione della rotatoria su via Como e il conseguente ampliamento di via Palermo che si innesta su di essa, hanno eliminato il precedente incrocio con semaforo, e contribuito a decongestionare il traffico ed eliminare una situazione di pericolo;
- il potenziamento ed il completamento delle reti tecnologiche a servizio delle utenze abitative/industriali presenti e future del comparto della via Bergamo.
- la realizzazione di un'area attrezzata su via Garibaldi, di n. 2 campi da tennis/calciotto e di un percorso ciclo-pedonale di collegamento fra via Garibaldi, la chiesa di S. Ambrogio ed il cimitero attraverso via S. Giovanni Bosco.

c) Il Piano ha incidenza sulla riorganizzazione urbana:

Il Piano ha rilevanza territoriale non in senso quantitativo sulla base della sua estensione, ma soprattutto per la sua significatività che incide sull'ambito urbano, in considerazione della localizzazione dell'area posta all'ingresso del comune e per le altre opere essenziali e riqualificanti dell'intera frazione di Bolladello.

ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto intende perseguire come obiettivo principale la riqualificazione urbana ed edilizia dell'intero quartiere e colmare una serie di carenze quali percorsi pedonali sicuri e strutture ricreative essenziali per l'intera frazione di Bolladello.

L'intervento schematicamente rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla presente relazione comporta i seguenti interventi:

- la realizzazione di un unico edificio a due piani fuori terra a destinazione commerciale, direzionale e residenziale. In tale edificio sono previsti due livelli fuori terra e con la possibilità di realizzare un eventuale piano interrato destinato a parcheggi.
- la realizzazione nello spazio antistante l'edificio di parcheggi facilmente usufruibili ai quali si accede percorrendo percorsi pedonali. Intorno all'intervento in progetto sono distribuite aree a verde piantumato.
- la previsione di aree a verde adeguatamente piantumate al fine di creare una mitigazione nel paesaggio circostante del complesso in progetto.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Dallo stralcio della carta di sintesi dei vincoli idrogeologici del Comune di Cairate (Allegato "B") non emerge alcun vincolo e pertanto l'area non presenta vulnerabilità alcuna sia dal punto di vista idrogeologico che geotecnico. Sulla carta di fattibilità geotecnica l'area non ha alcuna limitazione ("area a debole vulnerabilità geologica).

In fase esecutiva, dovranno essere approfondite le problematiche geologiche nonché approntate le indagini previste dal D.M. 11.03.88.

INDICI URBANISTICI

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari e con essa compatibili, commerciale direzionale.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie catastale di proprietà	mq 4810,00
Superficie reale misurata di proprietà	mq 5154,97
Superficie netta del P.I.I.	mq 4602,23

Superficie di proprietà esterna al P.I.I.
da cedere all'Amministrazione Comunale
per regolarizzazione area già occupata dalla
via Bergamo ed ampliamento della stessa

	mq	483,09
--	----	--------

Superficie di proprietà esterna al P.I.I.
da cedere all'Amministrazione Comunale
per ampliamento via Como

	mq	69,65
--	----	-------

Slp in progetto:

- destinazione commerciale (spazio di vendita)	mq	1499,40
- destinazione magazzino	mq	400,60
- destinazione direzionale	mq	233,88
- destinazione residenziale	mq	110,12
Slp massima realizzabile	mq.	4602,23

Sc in progetto	mq.	1.900,00
Sc massima realizzabile	mq.	2.301,11

Volume in progetto:

- destinazione commerciale (spazio di vendita)	mc	5997,60
- destinazione magazzino	mc	1602,40
- destinazione direzionale	mc	701,64
- destinazione residenziale	mc	330,36
Totale	mc	8632,00

De: 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 10,50 mt. (da quota marciapiede all'intradosso dell'ultima soletta), esclusi impianti tecnologici.

In ogni caso non è consentito realizzare in questa zona più di tre piani fuori terra.

E' inoltre consentita la realizzazione di un piano interrato adibito esclusivamente a parcheggi con altezza utile misurata all'intradosso < di mt. 2,50.

Sp: 1,00 mq. per ogni 10 mc di volume edificato.

I parcheggi di uso pubblico sono individuati sulle tavole di progetto.

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

In base alle tabelle degli oneri di urbanizzazione attualmente in vigore nel Comune di Cairate e approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n°45 del 30.11.2009 gli oneri di urbanizzazione risultano i seguenti:

▪ per urbanizzazione primaria:	
- destinazione commerciale/direzionale	
mq 2133,88 x €/mq. 34,55 =	€ 73.725,55
- destinazione residenziale	
mc 330,36 x €/mc. 3,34 =	€ 1.103,40
	=====
Totale oneri di urbanizzazione primaria	€ 74.828,95
▪ per urbanizzazione secondaria:	
- destinazione commerciale/direzionale	
mq 2133,88 x €/mq. 16,17 =	€ 34.504,84
- destinazione residenziale	
mc 330,36 x €/mc. 5,35 =	€ 1.767,43
	=====
Totale oneri di urbanizzazione secondaria	€ 36.272,27
▪ per costo di costruzione:	
Importo stimato	€ 100.000,00

DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI STANDARD

Come meglio si evince dall'elaborato grafico Tav. 06, la superficie minima destinata a standard da cedere è pari a mq. 2133.88 per la destinazione commerciale/direzionale ed è pari a mq. 89.20 per la destinazione residenziale per un totale di mq. 2223,08. Tale superficie verrà interamente monetizzata e destinata per acquisire aree nelle vicinanze del centro sportivo per la realizzazione di strutture sportive complementari.

SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO

Come si evince dall'elaborato grafico Tav. 06, sono previsti n. 90 parcheggi.

Si precisa che in fase di progetto esecutivo dovrà essere garantita una superficie a parcheggi non inferiore al 10% del volume complessivo dell'edificio, computando al massimo al 50% lo spazio di manovra.

OPERE REALIZZATE A SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sono realizzate le seguenti opere di urbanizzazione:

- sistemazione di via Bergamo con i relativi sottoservizi quali la rete fognaria, la rete idrica, la rete del gas metano, la rete Telecom e la rete ENEL
 - completamento marciapiede su via Como
- Importo complessivo stimato €. 112.000,00

Dette opere risultano meglio documentate nelle tavole progettuali e negli elaborati n° 9a – Planimetria opere di urbanizzazione, n° 9b – Particolari opere di urbanizzazione e n. 11 - Computo metrico estimativo, facenti parte integrante e sostanziale del P.I.I.

L'importo complessivo delle opere che i Proponenti si impegnano a realizzare, è pari a Euro 112.000,00. Detto importo è superiore a quello dovuto per oneri di urbanizzazione primaria secondo le tabelle attualmente vigenti nel Comune, che ammonta a Euro 74.828,95.

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sono realizzate le seguenti opere di urbanizzazione:

- sistemazione area a verde su via Garibaldi con formazione di area attrezzata
- Importo complessivo stimato €. 42.600,00

Dette opere risultano meglio documentate nelle tavole progettuali e negli elaborati grafici Tav. 10b – Particolari standard qualitativi e Tav. 11 - Computo metrico estimativo, facenti parte integrante e sostanziale del P.I.I.

L'importo complessivo delle opere che i Proponenti si impegnano a realizzare, è pari a € 42.600,00.

Detto importo è superiore a quello dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle attualmente vigenti nel Comune, che ammonta a € 36.272,27.

COSTO DI COSTRUZIONE

I Proponenti pagheranno al Comune di Cairate all'atto del rilascio del permesso di costruire / presentazione della denuncia di inizio attività edilizia la quota relativa al costo di costruzione.

Il calcolo ed il pagamento di detto costo avverrà secondo le modalità e con le garanzie in vigore nel Comune di Cairate al momento dell'emissione dei singoli permessi di costruire / della presentazione delle denunce di inizio attività edilizia.

MONETIZZAZIONE AREA A STANDARD

L'importo per la monetizzazione delle aree da cedere a standard sarà versato contestualmente alla firma della convenzione e sarà pari a:

mq. 2223,08 x €/mq. 46.50 = €. 103.373,22

STANDARD QUALITATIVI

E' prevista la realizzazione delle seguenti opere:

- n. 2 campi da tennis/calciotto
- un percorso ciclo-pedonale di collegamento fra via Garibaldi, la chiesa di S. Ambrogio ed il cimitero attraverso via S. Giovanni Bosco.

Dette opere sono documentate nelle tavole progettuali e negli elaborati Tav. 10a - Standard qualitativi, Tav. 10b - Particolari standard qualitativi e area attrezzata su via Garibaldi e Tav. 11 - Computo metrico estimativo, facenti parte integrante e sostanziale del P.I.I.

Esse verranno realizzate interamente a cura e spese dei proponenti quali standard qualitativi.

L'importo complessivo delle opere che i Proponenti si impegnano a realizzare, è pari a € 337.800,00, come di seguito specificato:

• n. 2 campi da tennis/calciotto	€. 186.400,00
• Opere per formazione percorso ciclo-pedonale di collegamento fra via Garibaldi, la chiesa di S. Ambrogio ed il cimitero attraverso via S. Giovanni Bosco	€. 151.400,00
	=====
TOTALE	€. 337.800,00

TAVOLE ALLEGATE

Il Piano Integrato di Intervento è quello risultante dagli elaborati tecnici seguenti:

- TAV. 01: Relazione illustrativa;
- TAV. 02: Estratti mappa e P.R.G.;
- TAV. 03: Documentazione fotografica;
- TAV. 04: Planimetria stato di fatto;
- TAV. 05: Planimetria progetto;
- TAV. 06: Planimetria - Calcoli planovolumetrici;
- TAV. 07: Piante, prospetti e sezioni tipo;
- TAV. 08: Simulazione fotografica.
- TAV. 09a: Planimetria opere di urbanizzazione primaria a scomputo;
- TAV. 09b: Particolari opere di urbanizzazione primaria a scomputo;
- TAV. 10a: Standard qualitativi;
- TAV. 10b: Particolari standard qualitativi e area attrezzata su via Garibaldi;
- TAV. 11: Computo metrico opere di urbanizzazione a scomputo – standard qualitativi;
- TAV. 12: Schema di convenzione.